



GROSSE KREISSTADT SCHWANDORF

Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 45

„Kronstettener Weg“

Aufhebung

Gemarkung Kronstetten

Stadt Schwandorf

Region Oberpfalz-Nord

Regierungsbezirk Oberpfalz



Stadtplanung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Spitalgarten 1 92421 Schwandorf

INHALTSVERZEICHNIS.....	SEITE
1. TEIL - SATZUNG.....	3
SATZUNG.....	4
2. TEIL - BEGRÜNDUNG	5
I. Anlass und Gründe für die Aufhebung.....	6
II. Übersichtslageplan (Bebauungspläne "Kronstettener Weg", "Wachholderstraße" und "Schmidbauer")	6
III. Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
IV. Erschließung / Abrechnung.....	7
3. TEIL - UMWELTBERICHT	8 - 10
4. TEIL - VERFAHRENSVERMERKE	11
VERFAHRENSVERMERKE	12 - 13
ANLAGEN	14
Gebäudelärmkarten laut Gutachten Nr. 45 553/17, Müller BBM.....	

1. TEIL - SATZUNG / AUFHEBUNG

Satzung

über die Aufhebung des Bebauungsplans

„Kronstettener Weg“

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 16.02.2012 (GVBl. S. 30), und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 17.07.2008 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. 7 des Planungs- und Umweltausschusses vom 25.06.2012 folgende Satzung:

§ 1

Gegenstand

Der Bebauungsplan „Kronstettener Weg“ i. d. F. vom 16.12.1969 wird aufgehoben. Maßgebend ist der Lageplan vom 28.06.2012, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

Schwandorf, den 28.06.2012

Stadt Schwandorf

Helmut Hey, Oberbürgermeister



2. TEIL - BEGRÜNDUNG

ANLASS UND GRÜNDE FÜR DIE AUFHEBUNG

Das Plangebiet ist innerhalb des Geltungsbereichs zu großen Teilen bereits bebaut.

Teile des Geltungsbereichs sind planungsrechtlich überplant vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II „Schmidbauer“ und vom B-Plan Nr. 73 „Wacholderstraße“ (siehe II. Übersichtslageplan)

Die Straßen im Geltungsbereich sind bereits Bestand – bis auf den westlichen Teil der Geranienstraße im Süden. Hier kann aufgrund der Lärmbelastung durch die Wackersdorfer Straße keine Wohnbebauung mehr realisiert werden. Die Grenzwerte für ein Wohngebiet werden hier laut Gutachten Nr. 45 553/17, Müller BBM, deutlich überschritten (siehe Anlage Gebäudelärmkarten).

Da der Bebauungsplan im Jahr 1979 rechtskräftig wurde und die maßgebliche 7-Jahres-Frist verstrichen ist, kann kein Plangewährleistungsschaden gegenüber der Stadt geltend gemacht werden.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Legende:

-  Geltungsbereich Bebauungsplan „Kronstettener Weg“
-  Bebauungsplan „Wacholderstraße“
-  Bebauungsplan „Schmidbauer“

III. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die im Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf überwiegend als Wohngebiet dargestellt. Der südliche Bereich des Geltungsbereiches ist als Mischgebiet dargestellt.

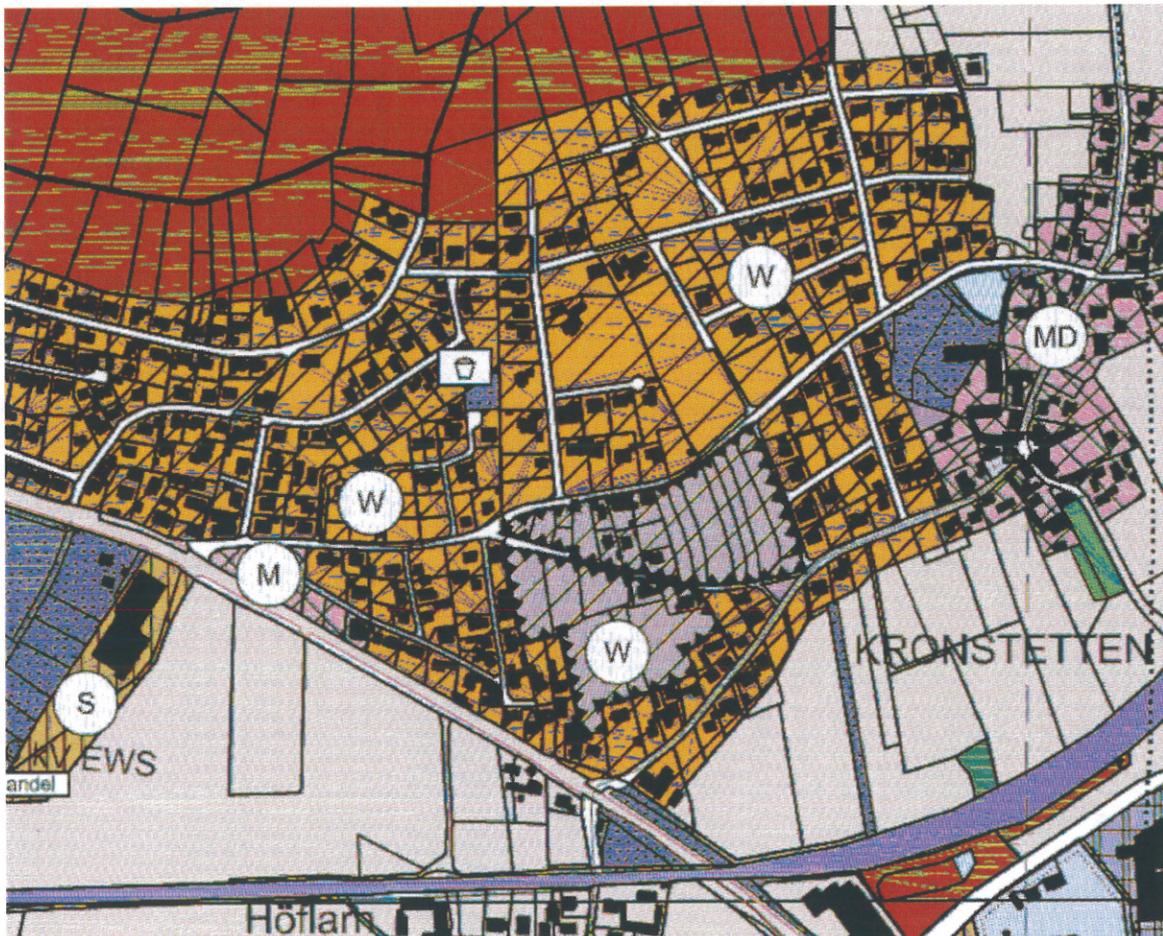


Abbildung: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes, o. M.

IV. ERSCHLIESSUNG / ABRECHNUNG

Die Stadt Schwandorf ist sich bewusst, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans der ehemalige Geltungsbereich in einen unbeplanten Innenbereich, gem. § 34 BauGB zurückgestuft wird. Der obsolete Bebauungsplan ist durch die Entwicklung überholt. Bauanträge werden gem. § 34 BauGB behandelt. Der Bebauungsplan „Kronstettener Weg“ gibt keine Auskünfte zur Straßengestaltung. Belange der Bürger wurden bisher nicht berücksichtigt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird zwar die Grundlage zur Abrechnung entzogen es besteht jedoch die Möglichkeit die Abrechnung gem. § 125 Abs. 2 BauGB durchzuführen, dass heißt die künftige Erschließung wird mit den Bürgern im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung und anschließender Abwägung der eingegangenen Belange abgestimmt.

Der Bürger wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans im Punkt Erschließung (insbesondere der Straßengestaltung) bessergestellt, da er nochmals aktiv bei einer Straßenplanung beteiligt wird.

3. TEIL - UMWELBERICHT

Umweltbericht für den Bebauungsplan „Kronstettener Weg“

Für die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

- Inhalt, Ziele des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 soll aufgehoben werden. Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits bebaut bzw. durch andere Bebauungspläne überplant. Der südliche Bereich des Plangebietes ist wesentlich von Verkehrsimmissionen durch die Wackersdorferstraße betroffen.

- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Menschen (Wohnen und Erholung)

Durch Aufhebung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet in den unbeplanten Innenbereich entlassen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer künftigen Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d. h. als Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben würde allein die Umgebungsbebauung herangezogen werden. Eine Verdichtung der Bebauung ist daher in Zukunft zu erwarten und der Baulandverbrauch auf der grünen Wiese wird eingeschränkt bzw. entgegengesteuert. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungserscheinungen jedoch nicht zu erwarten.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist wesentlich von Verkehrsimmissionen durch die Wackersdorferstraße betroffen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans findet keine zusätzliche Verschlechterung der Immissionssituation statt.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die im gesamten Geltungsbereich großflächig vorhandenen Privatgärten mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes überwiegend bestehen bleiben. Die infolge zukünftiger baulicher Verdichtungen zu erwartenden Eingriffe in den Vegetationsbestand der Gärten führen i. d. R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume.

Boden

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend durch die vorhandene Bebauung geprägt und das natürliche Bodengefüge beeinträchtigt. Die bereits dargestellte zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens.

Wasser

Der Wasserhaushalt im Plangebiet wurde bereits durch die bestehende Bebauung überprägt (Verringerung der Grundwasserneubildung etc.). Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i. d. R. zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Klima / Luft

Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.

Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehende Wohnnutzung geprägt. Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt i. d. R. zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes.

Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich, da zulässige Eingriffe in Gebieten nach § 34 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Statt der Aufhebung könnte eine Neuaufstellung ins Verfahren gehen. Da das Plangebiet jedoch zu großen Teilen bereits bebaut ist bzw. durch andere Bebauungspläne überplant wurde ist eine Neuaufstellung für diesen Bereich nicht sinnvoll.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen. Da erhebliche Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind, können Maßnahmen zur Überwachung unterbleiben.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Kronstettener Weg“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

4. TEIL - VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke Aufhebung des Bebauungsplans „Kronstettener Weg“

Aufhebungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat in seiner Sitzung vom 27.04.2011 die Aufhebung des Bebauungsplans „Kronstettener Weg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 27.07.2011

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Zur Aufhebung des Bebauungsplans „Kronstettener Weg“ in der Fassung vom 16.12.1969 wurden die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.08.2011 bis 07.09.2011 beteiligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Zur Aufhebung des Bebauungsplans „Kronstettener Weg“ i. d. F. vom 16.12.1969 wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2012 bis 21.02.2012 beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat mit Beschluss vom 25.06.2012 die Aufhebung des Bebauungsplans „Kronstettener Weg“ i. d. F. vom 16.12.1969, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Schwandorf, den 28.06.2012



Helmut Hey Oberbürgermeister



Ausfertigung

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Kronstettener Weg“ i. d. F. vom 16.12.1969 wird daraufhin ausgefertigt.

Schwandorf, den 28.06.2012

Helmut Hey Oberbürgermeister

**Bekanntmachung und IN-KRAFT-TRETEN**

Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans „Kronstettener Weg“ i. d. F. vom 16.12.1969 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB vom ~~21.6~~ bis ~~30.7.12~~ ortsüblich bekanntgemacht. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Schwandorf, den 05.09.12

Helmut Hey Oberbürgermeister

